



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 19 września 2016 r.

Poz. 5280

UCHWAŁA NR XXII/188/2016 RADY MIEJSKIEJ W CHRZANOWIE

z dnia 6 września 2016 roku

o zasadach wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Chrzanów oraz tymczasowych pomieszczeń

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 oraz art. 25 e ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 150 ze zmianami), po spełnieniu wymogu art. 19 ust. 2 ustawy z dnia 23 maja 1991 r. o związkach zawodowych (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1881), na wniosek Burmistrza Miasta Chrzanowa

Rada Miejska w Chrzanowie uchwala:

§ 1. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Chrzanów oraz tymczasowych pomieszczeń zgodnie z załącznikiem do niniejszej uchwały.

§ 2. Tracą moc:

1. Uchwała Nr XXXVII/411/2001 Rady Miejskiej w Chrzanowie z dnia 30 października 2001 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chrzanów (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2002 r. Nr 198, poz. 3470);

2. Uchwała Nr XLIX/454/06 Rady Miejskiej w Chrzanowie z dnia 28 marca 2006 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXVII/411/2001 Rady Miejskiej w Chrzanowie z dnia 30 października 2001 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chrzanów (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2006r . Nr 226, poz. 1538);

3. Uchwała Nr XV/200/07 Rady Miejskiej w Chrzanowie z dnia 30 października 2007 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXVII/411/2001 Rady Miejskiej w Chrzanowie z dnia 30 października 2001 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chrzanów ze zmianami (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2007 r. Nr 885, poz. 5876);

4. Uchwała Nr XXVI/364/08 Rady Miejskiej w Chrzanowie z dnia 26 sierpnia 2008r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXVII/411/2001 Rady Miejskiej w Chrzanowie z dnia 30 października 2001 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chrzanów (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2008 r. Nr 655, poz. 4464).

§ 3. Wnioski o najem lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Chrzanów, złożone przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, rozpatrywane będą zgodnie z przepisami niniejszej uchwały.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chrzanowa.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Przewodniczący Rady

Krzysztof Zubik

Załącznik do Uchwały Nr XXII/188/2016
Rady Miejskiej w Chrzanowie
z dnia 6 września 2016 r.

Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Chrzanów oraz tymczasowych pomieszczeń

Rozdział 1.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego

§ 1. 1. Za dochód uważa się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych.

2. Do dochodu nie wlicza się świadczeń pomocy materialnej dla uczniów, dodatków dla sierot zupełnych, jednorazowych zapomóg z tytułu urodzenia się dziecka, dodatku z tytułu urodzenia dziecka, pomocy w zakresie dożywiania, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej, dodatku mieszkaniowego, dodatku energetycznego, zapomogi pieniężnej, o której mowa w przepisach o zapomogach pieniężnej dla niektórych emerytów, rencistów i osób pobierających świadczenie przedemerytalne albo zasiłek przedemerytalny w 2007 r., oraz świadczenia pieniężnego i pomocy pieniężnej, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 20 marca 2015 r. o działaczach opozycji antykomunistycznej oraz osobach represjonowanych z powodów politycznych, świadczenia wychowawczego, o którym mowa w ustawie z dnia 11 lutego 2016 r. o pomocy państwa w wychowywaniu dzieci, oraz dodatku wychowawczego, o którym mowa w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

3. Dochód z gospodarstwa rolnego ustala się na podstawie powierzchni gruntów w hektarach przeliczeniowych i przeciętnego dochodu z 1 hektara przeliczeniowego, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

§ 2. 1. Średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego z okresu 6 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym - nie przekracza 200 % najniższej emerytury;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym - nie przekracza 100% najniższej emerytury, w przeliczeniu na 1 osobę.

2. Średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego z okresu 6 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu socjalnego:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym- nie przekracza 100 % najniższej emerytury;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym - nie przekracza 50% najniższej emerytury, w przeliczeniu na 1 osobę.

3. Ustaleń dotyczących wysokości dochodu, o którym mowa w ust. 1 i 2, nie stosuje się do zawierania umów najmu w związku z realizacją sądowych orzeczeń, na mocy których przyznano uprawnienie do lokalu socjalnego oraz lokali zamiennych.

4. Ustaleń dotyczących wysokości dochodu określonego w ust. 1 i 2 nie stosuje się do zawierania umów najmu lokali socjalnych z osobami, które zostały pozbawione lokalu mieszkalnego wskutek nadzwyczajnych zdarzeń losowych, a w szczególności klęsk żywiołowych lub katastrof albo zostały dotknięte przemocą w rodzinie.

5. Ustaleń dotyczących wysokości dochodu nie stosuje się do zawierania umów z osobami, które dokonują zwrotu lokalu mieszkalnego zgodnie z § 6 niniejszych zasad.

§ 3. 1. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się najemcy lokali mieszkalnych, których średni miesięczny dochód na 1 członka rodziny w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym – 100 % najniższej emerytury obowiązującej na dzień złożenia wniosku lub w gospodarstwie wieloosobowym – 50% najniższej emerytury obowiązującej na dzień złożenia wniosku, w przeliczeniu na 1 osobę, albo

2) w gospodarstwie jednoosobowym – 125 % najniższej emerytury obowiązującej na dzień złożenia wniosku lub w gospodarstwie wieloosobowym – 75% najniższej emerytury obowiązującej na dzień złożenia wniosku, w przeliczeniu na 1 osobę;

2. Najemcy spełniający kryteria dochodowe ujęte w ust. 1 pkt 1, mogą ubiegać się o obniżkę w wysokości do 30% kwoty czynszu, a najemcy spełniający kryteria dochodowe ujęte w ust. 1 pkt 2 mogą ubiegać się o obniżkę czynszu w wysokości do 20% kwoty czynszu.

Rozdział 2.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 4. 1. Określa się następujące warunki zamieszkiwania kwalifikujące do ich poprawy:

- 1) wnioskodawca zamieszkuje w lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada 5,00 m² lub mniej łącznej powierzchni pokoi;
- 2) wnioskodawca zamieszkuje w lokalu mieszkalnym, w którym liczba pokoi jest mniejsza niż liczba gospodarstw zamieszkujących w lokalu.

2. Poprawa warunków zamieszkiwania następuje po spełnieniu jednego z warunków określonych w ust. 1

Rozdział 3.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego

§ 5. 1. Umowy najmu na czas nieoznaczony zawiera się z osobami przy spełnieniu co najmniej jednego z niżej wymienionych kryteriów:

- 1) przysługuje im lokal zamienny na podstawie odrębnych przepisów albo aktualnie obowiązującego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy;
- 2) dokonują zwrotu lokalu mieszkalnego, o którym mowa w § 6 ust. 2;
- 3) utraciły uprawnienie do dalszego zajmowania lokalu socjalnego, a spełniają kryterium dochodowe, określone w § 2 ust. 1;
- 4) warunki zamieszkiwania kwalifikują ich do poprawy i równocześnie spełniają kryterium dochodowe określone w § 2 ust. 1, po złożeniu wniosku o zamianę zajmowanego lokalu mieszkalnego albo umieszczeniu ich na liście osób oczekujących na najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy Chrzanów.

2. Zawarcie umowy najmu z wyłączeniem umowy najmu lokalu socjalnego, tymczasowego pomieszczenia oraz zamiennego uzależnia się od wpłacenia przed podpisaniem umowy kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Kaucję, o której mowa wyżej ustala się w wysokości 3-krotnego miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.

3. Umowy najmu lokalu socjalnego zawiera się na okres do 3 lat z osobami, które spełniają co najmniej jedno z niżej wymienionych kryteriów:

- 1) zostały pozbawione lokalu mieszkalnego wskutek nadzwyczajnych zdarzeń losowych, a w szczególności klęsk żywiołowych lub katastrof albo zostały dotknięte przemocą w rodzinie;
- 2) zajmują lokal bez tytułu prawnego, a prawomocnym wyrokiem sądu zostały zobowiązane do opróżnienia lokalu i nabyły uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, o ile zajmowany lokal został wydzielony z mieszkaniowego zasobu gminy i przeznaczony na wynajem jako lokal socjalny;
- 3) zobowiązane są do opróżnienia zajmowanego dotychczas lokalu wyrokiem sądowym, a sąd w wyroku eksmisyjnym przyznał im prawo do lokalu socjalnego;
- 4) kwalifikują się do poprawy warunków zamieszkiwania i równocześnie spełniają kryterium dochodowe określone § 2 ust. 2, po złożeniu wniosku o zamianę zajmowanego lokalu mieszkalnego albo umieszczeniu ich na liście osób oczekujących na najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy Chrzanów.

4. Lokale należące do zasobu mieszkaniowego gminy mogą być ponownie wynajmowane osobom, które utraciły tytuł prawny do ich zajmowania w związku z zaległościami z tytułu najmu, a które na dzień złożenia wniosku o ponowne zawarcie umowy najmu uregulowały wszystkie należności związane z najmem, w tym odsetki oraz koszty postępowania sądowego i komorniczego i spełniają kryterium dochodowe określone w § 2.

5. Umowy najmu tymczasowych pomieszczeń zawiera się w kolejności wynikającej z daty złożenia wniosku o zapewnieniu tymczasowego pomieszczenia.

6. W sprawach związanych z tymczasowymi pomieszczeniami nieuregulowanych przepisami odrębnymi stosuje się odpowiednio przepisy niniejszej uchwały dotyczące lokali socjalnych.

Rozdział 4.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 6. 1. Lokal wchodzący do zasobu mieszkaniowego Gminy lub pozostający we władaniu Gminy może być przedmiotem zamiany na inny lokal wolny wchodzący do zasobu lub znajdujący się w budynku pozostającym we władaniu Gminy.

2. Gmina w kolejności wynikającej z daty złożenia wniosku, wskazuje najemcy lokal w zamian za zwrot zajmowanego lokalu, przy spełnieniu jednego z warunków:

- 1) najemca dokonuje zwrotu lokalu o większej powierzchni użytkowej;
- 2) najemca dokonuje zwrotu lokalu o obniżonym standardzie;
- 3) najemca zamieszkuje w lokalu objętym działaniami określonymi w obowiązującym programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w szczególności przeznaczonych do sprzedaży albo do przebudowy, nadbudowy bądź remontu.

3. Kierując się zasadami racjonalnej gospodarki mieszkaniowej lokale w nowo wybudowanych budynkach i w budynkach po ulepszeniach, Gmina może zaproponować najemcy na zamianę w zamian za zwrot zajmowanego lokalu, jeżeli najemca co najmniej przez ostatnie 6 miesięcy poprzedzających ofertę zamiany, regularnie wnosił opłaty czynszowe i przestrzega regulaminu porządku domowego.

§ 7. 1. Burmistrz Miasta Chrzanowa może wyrazić zgodę na zamianę pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy Chrzanów, a osobami zajmującymi lokal w innych zasobach mieszkaniowych w tym znajdujących się poza terenem gminy Chrzanów.

2. Burmistrz Miasta Chrzanowa może wyrazić zgodę na zamianę lokali mieszkalnych należących do gminnego zasobu mieszkaniowego, na podstawie pisemnych wniosków osób zainteresowanych.

3. Warunkiem dokonania zamian o których mowa w ust. 1 i w ust. 2 jest:

- 1) posiadanie tytułu prawnego do zajmowanego mieszkania;
- 2) spełnienie kryterium dochodowego określonego w § 2;
- 3) uregulowanie należności z tytułu najmu wobec gminy;
- 4) pisemna zgoda właścicieli lokali na zmianę najemcy.
- 5) zapewnienie w wyniku zamiany więcej niż 5,00 m² powierzchni pokoi na członka gospodarstwa domowego, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego więcej niż 10,00 m² łącznej powierzchni pokoi.

Rozdział 5.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 8. 1. Wnioski mieszkaniowe o najem lokali złożone w Urzędzie Miejskim pozytywnie zweryfikowane w latach poprzednich i w okresie od stycznia do końca września danego roku podlegają rozpatrzeniu w IV kwartale danego roku.

2. Wnioski złożone w okresie od października do grudnia danego roku rozpatrywane są w IV kwartale roku następnego.

3. Do wniosków, o których mowa w ust 1 i ust. 2 dołączane są dokumenty o dochodach uzyskanych przez wszystkich członków gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku, weryfikacji albo przedłożenia oferty zawarcia umowy najmu.

4. Wnioskujący o zawarcie umowy najmu lokalu mieszanego albo wezwani o dostarczenie dokumentów o dochodzie uzyskanym przez członków gospodarstwa domowego w okresie weryfikacji wniosków bądź przed przedłożeniem oferty najmu, przedkładają w szczególności:

- 1) zaświadczenia o dochodzie uzyskanym przez wnioskodawcę oraz współmałżonka jeżeli pozostają w związku małżeńskim;
- 2) prawomocny wyrok o rozwiązaniu małżeństwa;
- 3) zaświadczenie o dochodzie uzyskanym przez konkubenta jeżeli pozostają w konkubinacie i wspólnie prowadzą gospodarstwo domowe;
- 4) dokument potwierdzający wysokość alimentów uprawnionych albo ich braku;
- 5) decyzje lub zaświadczenia z Ośrodka Pomocy Społecznej o wysokości uzyskanych świadczeń albo ich braku;
- 6) zaświadczenie z Powiatowego Urzędu Pracy o rejestracji i wysokości uzyskanych świadczeń przez bezrobotnego albo zaświadczenie o niezarejestrowaniu.

5. W przypadku niedostarczenia w czasie weryfikacji kompletu dokumentów umożliwiających ustalenie dochodów gospodarstwa domowego albo warunków zamieszkiwania, wniosek o najem lokalu mieszkalnego z zasobu mieszkaniowego Gminy Chrzanów rozpatrzony będzie negatywnie.

6. Wykaz osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu wraz z ich wnioskami i zgromadzonymi dokumentami, właściwa komórka Urzędu Miejskiego przedkłada do zaopiniowania Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

7. Społeczna Komisja Mieszkaniowa wraz z pracownikami właściwej komórki Urzędu Miejskiego dokonuje oceny warunków zamieszkiwania kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy na podstawie złożonych wniosków oraz dokumentów, a w przypadkach uznanych przez Komisję za konieczne także oględzin lokali mieszkalnych, w których zamieszkują wnioskodawcy.

8. Osoby spełniające określone w uchwale kryteria dochodowe oraz warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy, ujmuje się w projekcie listy osób oczekujących na najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy Chrzanów w kolejności wynikającej z daty złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy

9. Projekt listy osób oczekujących na najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy Chrzanów podaje się do publicznej wiadomości na okres 1 miesiąca poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim.

10. Wniesione do projektu listy uwagi przed rozpatrzeniem przez Burmistrza Miasta Chrzanowa, podlegają opiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

11. Zatwierdzoną przez Burmistrza listę osób oczekujących na najem lokalu mieszkalnego z zasobu gminy Chrzanów, podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Chrzanowie.

§ 9. 1. Umieszczenie na liście osób oczekujących na najem lokalu mieszkalnego z zasobu gminy Chrzanów nie stanowi zobowiązania Gminy do przedłożenia oferty najmu lokalu mieszkalnego z zasobu gminy Chrzanów.

2. Realizacja listy polega na przedłożeniu oferty zawarcia umowy najmu wskazanego lokalu po wcześniejszym przedstawieniu aktualnych dokumentów o dochodach.

3. Wnioski osób ujętych na w/w liście, corocznie są aktualizowane i podlegają weryfikacji w terminie określonym w § 8.

§ 10. 1. Społeczną kontrolę nad gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

2. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Burmistrz Miasta Chrzanowa.

Rozdział 6.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy

§ 11. 1. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę i są osobami bliskimi najemcy, tj. małżonkiem nie będącym współnajemcą lokalu, pełnoletnimi dziećmi najemcy i współmałżonką, osobami wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osobą, która prowadziła wspólne gospodarstwo z najemcą, a także rodzicami i dziadkami najemcy lub współmałżonką, jeżeli zamieszkiwały z najemcą co najmniej 5 lat od daty opuszczenia lokalu przez najemcę i wykazany dochód nie przekracza kryterium określonego w § 2.

2. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu z następującymi osobami nie będącymi współnajemcami lokalu, a które zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu co najmniej 5 lat do daty jego śmierci: małżonkiem, dziećmi najemcy, dziećmi jego współmałżonka, osobami, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, jeżeli spełniają kryteria dotyczące wysokości dochodu określone w § 2.

§ 12. Zawarcie umowy najmu w przypadkach wymienionych w § 11 następuje z wszystkimi zamieszkującymi i możliwe jest po uprzedniej całkowitej spłacie zobowiązań wobec Gminy, przy czym warunek ten uważa się za spełniony również w przypadku występowania zaległości, jeżeli została podpisana i jest realizowana umowa o spłacie zadłużenia.

Rozdział 7.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m²

§ 13. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² można oddać w najem za czynsz ustalony w drodze publicznego przetargu nieograniczonego osobom, które wychowują co najmniej 5 dzieci o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych, których średniomiesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego z ostatnich sześciu miesięcy spełnia kryterium zawarte w § 2 niniejszej uchwały.

Przewodniczący Rady

Krzysztof Zubik